

Sygn. akt IV CSK 539/08

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. K.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 kwietnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 21 maja 2008 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego postanowieniem z dnia 29 stycznia 2008 r. oddalił wniosek B. K. o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego z istniejącej księgi wieczystej i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem wnioskodawcy jako właściciela lokalu, a także ujawnienie jego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Sąd ten ustalił, że w dniu 21 sierpnia 2007 r. Gmina Miasta G. zawarła z wnioskodawcą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży lokalu oraz oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste na okres do 21 marca 2082 r. Z tej nieruchomości wyodrębniono wcześniej siedem lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Oddając właścicielom lokali grunt w użytkowanie wieczyste Gmina Miasta G. ustanowiła różne terminy trwania użytkowania wieczystego, najdłuższy do 21 marca 2082 r. W ocenie Sądu Rejonowego sprzeciwiało się to możliwości dokonania wpisu w księdze wieczystej wpisu terminu użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawcy bez uprzedniego dokonania ujednoczenia tych terminów. W konsekwencji wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie także w pozostałym zakresie.

Apelacja uczestnika postępowania Gminy Miasta G. została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w G. z dnia 21 maja 2008 r., który w całości podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania została oparta o podstawę naruszenia prawa materialnego. Zarzucono w niej naruszenie art. 3a ust 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej uowł) w wyniku ich błędnej wykładni. W oparciu o tę podstawę skargi kasacyjnej skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 3a uowł w obecnym brzmieniu obowiązuje od 22 września 2004 r. Przepis ten wprowadził wymóg, aby przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, ustalać jednakowy termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich lokali wyodrębnianych ze wspólnej nieruchomości. Jednocześnie przewidziano, że w przypadkach, w których przy ustanawianiu odrębnej własności lokali ustalono wcześniej różne terminy trwania prawa użytkowania wieczystego, istnieje możliwość ustanowienia jednego, najdalszego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego, spośród wcześniej ustanowionych. Powstanie takiej sytuacji umożliwiły bowiem przepisy uowł obowiązujące przed 22 września 2004 r. Powyższa regulacja wskazuje, że odnosi się ona odpowiednio do dwóch stanów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali, dla których rozgraniczenie stanowi data 22 września 2004 r. (wejścia w życie przepisów zmieniających uowł), nie traktując ich jednakowo. Wymóg ustanawiania jednolitego terminu trwania użytkowania wieczystego odnosi się do zdarzeń mających miejsce po dniu 22 września 2004 r. Jest to zatem wymóg istotny z punktu widzenia pierwszej czynności prowadzącej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i nabycia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, dokonanej po wejściu w życie art. 3a ust. 1 uowł w tym znaczeniu, że w każdym kolejnym wypadku ustanowienia terminu użytkowania wieczystego musi być on jednakowy z terminem wskazanym wyżej. Przepis ten w żadnym natomiast razie nie uzależnia możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntów, w czasie jego obowiązywania, od dokonania najpierw ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego ustanowionych przed jego wejściem w życie. Dla tych użytkowników wieczystych gruntów przewidziano jedynie uprawnienie do domagania się ujednoczenia terminów trwania tego prawa z uwzględnieniem obowiązywania terminu najdłuższego. Treść art. 3 ust. 2 uowł nie daje też jakichkolwiek podstaw do zaakceptowania poglądu Sądu Okręgowego, że zawarty w nim zwrot „mogą żądać” oznacza nakaz skierowany do użytkowników wieczystych

i właścicieli gruntów aby odpowiednie terminy zostały ustalone zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami, co miałyby przemawiać za przyjętą przez ten Sąd wykładnią art. 3a ust 1 uowl.

Z tych względów zarzut naruszenia art. 3a ust 1 i 2 uowl był uzasadniony. Skarga kasacyjna podlegała zatem uwzględnieniu (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).